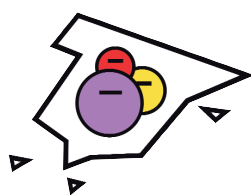


# EL FUTURO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN EN ESPAÑA

EL “BANCO MALO” DEL LADRILLO Y LA COMPETENCIA DESLEAL HIPOTECARIA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS OFERTAS DE VIVIENDA DE LA BANCA Y LAS QUE  
OFRECEN LOS PARTICULARES



**ADICAE**  
Asociación de Usuarios de  
Bancos, Cajas y Seguros

Departamento de proyectos de ADICAE  
Madrid, Diciembre 2012



MINISTERIO  
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES  
E IGUALDAD



Con el apoyo del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.  
Su contenido es responsabilidad exclusiva de la Asociación

# ÍNDICE

- PLANTEAMIENTOS Y OBJETIVOS DEL INFORME.** El objetivo de este Informe es analizar la situación de las viviendas y las condiciones financieras que se ofrecen en un mercado hipotecario altamente distorsionado. Como se demuestra en el Informe, esta distorsión es un fraude que perjudica al consumidor. El futuro “banco malo” debe venir acompañado de medidas de reforma **PÁG. 3**
- PRESENTACIÓN DE MANUEL PARDOS, PRESIDENTE DE ADICAE. LOS INFINITOS ABUSOS DE LA BANCA EN MATERIA DE VIVIENDA E HIPOTECAS.** Tras la explosión de la burbuja inmobiliaria-hipotecaria y la crisis del crédito, podemos encontrarnos en algunos escaparates de la banca anuncios de ofertas de hipotecas como si nada hubiera pasado tras la debacle de las crisis y la recesión. En el fondo estas escasas ofertas van dirigidas sobre todo a la propia vivienda de la banca, que se pudre en sus balances y ha acabado por infectar a toda la economía. Como demuestra el estudio de ADICAE, estas ofertas siguen adoleciendo de los mismos vicios de la etapa de la burbuja: contienen cláusulas engañosas, abusivas, intolerables y que suponen una vuelta más de tornillo a las condiciones para los consumidores. Ese no puede volver a ser el futuro del crédito en España **PÁG. 4**
- ASPECTOS CONCLUYENTES MÁS IMPORTANTES DEL ESTUDIO. UN MERCADO HIPOTECARIO QUE CASTIGA AL CONSUMIDOR.** La banca vende los pisos más caros. Las condiciones de los préstamos tratan de beneficiar a las viviendas de la banca. Esto supone una fraudulenta discriminación, ya que el consumidor ahorraría hasta un 61% si concediesen las mismas hipotecas para viviendas de particulares. Además, el estudio demuestra que las condiciones financieras de la época de la burbuja.. Siguen las “cláusulas suelo”, que limitan la bajada de tipos de interés en entidades como Banco Sabadell y banco Popular, en este caso un escandaloso 6%. Por último, el informe destaca que los precios de las viviendas de distintos bancos, ubicadas incluso en la misma ciudad y calle, son muy distintas entre sí, con grandes diferenciales de coste **PÁG. 6**
- RADIOGRAFÍA DEL SECTOR DE LA VIVIENDA HIPOTECARIO EN LA ACTUALIDAD.** Los precios de la vivienda todavía no han caído lo suficiente. en todos estos años, la banca no ha querido dejar caer el precio de la vivienda **PÁG. 9**
- LA CRECIÓN DEL “BANCO MALO” Y SUS CONSECUENCIAS PARA LOS CONSUMIDORES.** El “banco Malo” puede suponer una caída en los precios de la vivienda. Esto tendrá un efecto claro en los consumidores. En primer lugar porque estarán pagando una hipoteca por un bien que se habrá depreciado considerablemente desde que se adquirió. En segundo lugar, esto puede tener un efecto negativo en aquellos consumidores que, agobiados por el pago de su hipoteca, decidan vender la vivienda para saldar su préstamo (o bien se subaste en un procedimiento hipotecario). En tal caso se verán obligados a bajar su precio muy por debajo del valor de tasación, lo que puede repercutir en que quede deuda pendiente de pago **PÁG. 13**
- INFORME ANEXO. PRECIOS Y OFERTAS HIPOTECARIAS DE LAS VIVIENDAS DE BANCOS Y CAJAS. ESTUDIO COMPARATIVO POR CIUDADES CON LAS OFERTAS DE VIVIENDA DE LOS PARTICULARES** **PÁG. 14**

## PLANTEAMIENTOS Y OBJETIVOS DEL INFORME

El objetivo de este Informe es analizar la situación de las viviendas y las condiciones financieras que se ofrecen en un mercado hipotecario altamente distorsionado. Como se demuestra en el Informe, esta distorsión perjudica al consumidor.

Si entramos en una sucursal bancaria para pedir una hipoteca los comerciales, rápidamente, nos ofrecerán inmuebles propiedad de la entidad. Intentarán hacernos ver que son una ganga. Mediante éste estudio hemos demostrado que no es así. La adquisición de estos inmuebles rara vez resulta beneficiosa para el consumidor.

La principal conclusión es que los precios de las viviendas que comercializan las inmobiliarias bancarias son más caros que los pisos que venden los particulares. Aunque las condiciones financieras de la banca para sus propias viviendas son “mejores” que las que concede cuando el piso es de un particular, el coste total sigue siendo más caro en las viviendas de la banca.

Si los bancos ofrecieran estas mejores condiciones a los préstamos que conceden a las viviendas compradas a particulares, los consumidores podrían ahorrarse hasta un 60,54% del coste.

En efecto, la banca no quiere bajar de precio las vivienda que tiene en propiedad, fruto de embargos y de promociones inmobiliarias invendibles. Por ello, trata de utilizar el monopolio del crédito para empujar al consumidor a que compre sus viviendas, ofreciendo peores condiciones financieras para las viviendas que el consumidor quiere comprar a particulares.

## PRESENTACIÓN

### LOS INFINITOS ABUSOS DE LA BANCA EN MATERIA DE VIVIENDA E HIPOTECAS

por Manuel Pardos, presidente de ADICAE

*Tras la explosión de la burbuja inmobiliaria-hipotecaria y la crisis del crédito, podemos encontrarnos en algunos escaparates de la banca anuncios de ofertas de hipotecas como si nada hubiera pasado tras la debacle de las crisis y la recesión. En el fondo estas escasas ofertas van dirigidas sobre todo a la propia vivienda de la banca, que se pudre en sus balances y ha acabado por infectar a toda la economía.*

*Como demuestra el estudio de ADICAE, estas ofertas siguen adoleciendo de los mismos vicios de la etapa de la burbuja: contienen cláusulas engañosas, abusivas, intolerables y que suponen una vuelta más de tornillo a las condiciones para los consumidores.*

*El objetivo de esta actuación es lograr un aumento de la actividad financiera para deshacerse del lastre de la vivienda. En el fondo las entidades sólo pretenden reactivar el succulento negocio hipotecario. Las actuales condiciones de las hipotecas, con una subida de los diferenciales que puede estar entre el 3% y el 4% cuando los tipos de interés del BCE 0,75%, pueden crear un espejismo en los consumidores que no se dan cuenta de que vamos necesariamente hacia una época de subida de los tipos.*

*La exigencia frecuente de unas nóminas de 2.500 euros mensuales; los absurdos 40 o 50 años de plazo de amortización – toda una vida o para varias generaciones-; la imposición de vinculaciones de productos financieros (llama la atención los fondos de pensiones para jóvenes lo que supone prestar dinero para pagar la hipoteca); fórmulas complejas de carencia y flexibilidad engañosa... no son más que el resultado de una Ley de Reforma del Mercado Hipotecario, Ley 41/2007 que importaba las fórmulas y libertad del funesto mercado estadounidense a un mercado en el que no son posibles las hipotecas subprime (si no puedo pagar les entrego las llaves y adiós) por la leonina e inflexible Ley Hipotecaria española, declarada desde hace años por ADICAE como enemigo público número uno de los consumidores y usuarios e instrumento de irresponsabilidad de la banca.*

*Los analistas, la banca y el Gobierno se empeñan, con sus reformas inacabadas, sus “bancos malos”, etc... en que el mercado hipotecario se reactive, aspirando a volver a la situación anterior o similar, sin los necesarios cambios, pensando en restaurar un mercado tóxico que no es la solución sino el problema. Los consumidores y la economía en general, es decir, todos los españoles, han sido las víctimas de este cáncer que es necesario extirpar con toda urgencia y que, por más que se empeñen las entidades, no puede resucitar.*

*Todos estamos de acuerdo en que el crédito en España es uno de los problemas más graves de la economía y del sistema financiero, particularmente del hipotecario. Pero todo el mundo se pregunta por qué si todas las ayudas del BCE, del Gobierno y del llamado “rescate bancario” a la banca se encaminaban a restaurar el crédito a familias y a empresas, éste no arranca más que tímidamente y a golpe de ayudas directas. Paradojicamente, en España*

*existe un stock de viviendas vacías mientras su acceso es una necesidad para millones de personas, sobre todo jóvenes, pero eso sólo puede ser posible en un marco económico productivo y financiero distinto del actual. Y desde luego nunca volviendo a la rueda del endeudamiento. ¿Logrará el “banco malo” solucionar este problema? Desde ADICAE creemos que no, que deben ofrecerse otras soluciones urgentes para los consumidores.*

*ADICAE ha hecho muchas propuestas de solución a las que Gobiernos, Administraciones y las entidades hacen oídos sordos. El drama causado a cientos de miles de familias, con la Espada de Damocles puesta ya sobre la cabeza de los casi 10 millones de familias hipotecadas en España, ha levantado un amplio debate económico-financiero, jurídico-judicial y político-social de gran importancia en el que ADICAE y su Plataforma Hipotecaria han estado en primera línea planteando las principales alternativas: lucha judicial contra las abusivas cláusulas suelo, clips y swaps; contra las injustas y alarmantes ejecuciones y embargos hipotecarios, con la elaboración y difusión de una alternativa de ‘dación en pago a la española’ perfectamente aceptable para la crisis hipotecaria española; presentando al Gobierno proyectos de ley y decretos como la ‘Moratoria de Embargos Hipotecarios’; exigiendo reformar la Ley Concursal para introducir en nuestro ordenamiento legal la prevención y protección ante el sobreendeudamiento de las familias, y un largo camino de actuaciones en defensa de los derechos de los hipotecados.*

*Sin embargo los políticos siguen sin mover ficha. Y ello a pesar de la urgente necesidad de aprobar estas medidas, no solo beneficiosas para las familias, sino incluso para la débil y quebradiza economía española y hasta para las propias entidades bancarias y financieras, hoy desarboladas y prácticamente en quiebra en algunos casos precisamente por su irresponsable actuación ante la cuestión del crédito, sobre todo para los promotores de la burbuja.*

## ASPECTOS CONCLUYENTES MÁS IMPORTANTES DEL ESTUDIO. UN MERCADO HIPOTECARIO QUE CASTIGA AL CONSUMIDOR.

La banca vende los pisos más caros. Las condiciones de los préstamos hipotecarios tratan de beneficiar a las viviendas de la banca. Sin embargo, aun en condiciones financieras más ventajosas, los pisos de la banca siguen siendo más caros. Esto supone una fraudulenta discriminación, ya que el consumidor ahorraría hasta un 61% si concediesen las mismas hipotecas para viviendas de particulares. Además, el estudio demuestra que las condiciones financieras de la época de la burbuja. Siguen las cláusulas suelo y las condiciones abusivas en los tipos de interés. Por último, el informe destaca que los precios de las viviendas de distintos bancos, ubicadas incluso en la misma calle, son muy distintas entre sí, con grandes diferenciales de coste.

### 1.- La banca vende los pisos más caros que los que ponen a la venta particulares

Al analizar el precio de la vivienda comercializada a través de las inmobiliarias de la banca y contrastarlo con el precio de la vivienda puesta a la venta por particulares, la conclusión es que los pisos de la banca son más caros. A modo de ejemplo, un piso en Zaragoza comercializado por Servihabitat (la Caixa) es un 73,33% más caro que el que vende un particular en la misma calle y metros cuadrados. En Málaga, el piso a la venta de Altamira (Banco Santander) es un 65,86% más caro que el que vende un particular. En Barcelona la vivienda analizada (BBVA) es un 49,03% más cara que la que pone a la venta un particular en la misma calle. Con el agravante en este caso de que la vivienda del BBVA tiene 11 metros cuadrados menos que la vivienda del particular.

COMPARACIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA BANCO/PARTICULARES.\*

Ciudad	Banco	Particular	Diferencia
Madrid	326000 Banco Popular	295323	30677 (10,39%)
Barcelona	409530 BBVA	274800	134730 (49,03%)
Zaragoza	161200 La Caixa	9300	68200 (73,33%)
Valladolid	111600 Banesto	83000	28600 (34,46%)
Valencia	215000 Banco Sabadell	149000	66000 (44,30%)
Málaga	148447 Santander	89500	58947 (65,86)
Castellón**	82400 Sabadell	69600	12800 (18,39%)
Pamplona**	135822 Banesto	116000	19822 (17,09%)
Tarragona**	01/10/20 Sabadell	84000	24120 (28,71%)
Burgos	130000 La Caixa	126000	4000 (3,17%)
Vitoria	135000 BBVA	130000	5000 (3,85%)
Murcia	58900 Banesto	94000	35100 (59,59%) más barato el banco ***
Vigo**	120100 BBVA	92000	28100 (30,54%)

\* Las viviendas analizadas se ubican en la misma calle, o muy próxima, e incluso en el mismo bloque o número. Se han analizado semejantes metros cuadrados, número de habitaciones y estado de conservación

\*\*En esas ciudades se han analizado más de dos inmuebles

\*\*\* En este caso, la vivienda proviene de embargo. El banco la coloca a la venta muy por debajo del precio al que la coloca el particular. La razón de ello puede deberse a que la deuda pendiente de pago resulta ser inferior al precio real de la vivienda, por haber amortizado el consumidor un porcentaje importante del préstamo concedido. En tal caso al banco no le importa colocarla en el mercado a menor precio.

## 2.- Las condiciones de los préstamos hipotecarios tratan de beneficiar a las viviendas de la banca

ADICAE ha analizado las ofertas hipotecarias que concede la banca para sus propios inmuebles y las ha comparado con las condiciones de los préstamos que ofrece para las viviendas que un consumidor decide comprar a otro particular. Las entidades bancarias tratan de favorecer la venta de sus inmuebles con condiciones financieras más accesibles, ofreciendo a los compradores hasta el 100% del valor de tasación y préstamos hipotecarios a más largo plazo. Esto se debe a que es el único modo posible de afrontar sus desorbitados precios. Además, el tipo de interés medio que ofrecen para sus propias casas es menor: el 3% el primer año y Euribor + 1,5 el resto. Mientras para vivienda comprada a un particular el tipo de interés medio que ofrecen es del 3,60% el primer año y el resto Euribor +2,30. Una clara discriminación.

## 3.- Aun en condiciones financieras más ventajosas, los pisos de la banca siguen siendo más caros

Los tipos más ventajosos u otras condiciones más beneficiosas, no compensan el precio extra de sus viviendas. Para el comprador sigue siendo más rentable realizar la operación de compraventa con un particular, aunque el banco o la caja financie un porcentaje menor o un tipo de interés más altos.

## 4.- Fraudulenta discriminación. El consumidor ahorraría hasta un 61% si concediesen las mismas hipotecas para viviendas de particulares

Por último, el equipo técnico de ADICAE ha calculado lo que se ahorraría el consumidor que opta por la vivienda del particular si el banco le concediera el mismo préstamo que concede para sus propias viviendas y que, como hemos visto, son más beneficiosas. Los resultados obtenidos darían un ahorro para el consumidor de un 61,81% en un piso en Madrid; un 22,22% en una vivienda en Tarragona; un 21,47% en Castellón; un 18,33% en Vigo; un 17,37% en Barcelona; y un 17% en Vitoria  
Esto constituye una discriminación que perjudica al consumidor que debe afrontar una financiación más cara.

AHORRO PARA EL CONSUMIDOR SI EL BANCO OFRECIERA LA HIPOTECA PARA EL PISO QUE  
ADQUIERE DE UN PARTICULAR  
EN LAS MISMAS CONDICIONES FINANCIERAS QUE CONCEDE PARA SUS VIVIENDAS

Ciudad	Entidad	Ahorro
Madrid	Banco Popular	206375,68€ (61,81%)
Barcelona	BBVA	85584,24€ (17,37%)
Zaragoza	La Caixa	2620,56€ (2,33%)
Valladolid	Banesto	4284,24€ (4,17%)
Valencia	Banco Sabadell	16268,84€ (8,92%)
Málaga	Banco Santander	4052,56€ (3,71%)
Castellón*	Banco Sabadell	18571,56€ (21,47%)
Pamplona*	Banesto	15047,13€ (11,20%)
Tarragona*	Banco Sabadell	23034,72€ (22,22%)
Burgos	La Caixa	2142,24€ (1,40%)
Vitoria	BBVA	26800,32€ (17%)
Murcia	Banesto	11760,20€ (10,73%)

\*En estas ciudades se han analizado más de dos inmuebles situados en la misma calle o zona y, en algunos casos en el mismo bloque.

### **5.- Condiciones financieras de la época de la burbuja. Siguen las cláusulas suelo y las condiciones abusivas en los tipos de interés**

De los resultados de este estudio, se puede deducir que la banca sigue resistiéndose a bajar el precio de sus pisos (precedentes de embargos y promociones inmobiliarias), de ahí que ofrezca condiciones financieras que recuerdan a las de la burbuja inmobiliaria (financiación hasta el 100% del valor de tasación, periodos de carencias, plazo de hasta 40 años...) Incluso hay algunas como Banco Sabadell y el Banco Popular que sigue incluyendo la abusiva cláusula suelo, al 2,90% moderada y 6,00% abusiva respectivamente.

El Popular ofrece hipotecas referenciadas al IRPH un índice más caro que el tradicional Euribor, lo que constituye todo un abuso cuando los tipos de interés están en mínimos históricos.

### **6.- Los precios de las viviendas de distintos bancos ubicadas en la misma calle, son muy distintas entre sí, con grandes diferenciales de coste.**

En algunos casos en una misma ciudad se han analizado varias ofertas de pisos de distintas entidades, pero siempre respetando la semejante situación del inmueble, metros y habitaciones. El resultado es una notable distorsión entre los precios de la vivienda de las distintas entidades, hasta un 65% en algunos casos, una fluctuación que perjudica a los consumidores que desean acceder a una vivienda. Ello debe su origen a la diversa procedencia del inmueble (embargos/promociones sin vender). La vivienda que proviene de embargo, el banco puede colocarla a la venta muy por debajo del precio al que lo coloca el particular (como es el caso analizado de Murcia). La razón de ello puede deberse a que la deuda pendiente de pago resulta ser inferior al precio real de la vivienda, por haber amortizado el consumidor un porcentaje importante del préstamo concedido. En tal caso al banco no le importa colocarla en el mercado a menor precio. Todas estas razones deben ser tenidas en cuenta por el “banco malo” de cara a evitar distorsiones en el mercado que perjudiquen al consumidor, tanto aquel que ha perdido su vivienda a través de la ejecución hipotecaria (o esté en riesgo de perderla), como al comprador futuro.

FLUCTUACIÓN DEL PRECIO DE LOS INMUEBLES DE LOS BANCOS EN CIUDADES DONDE SE HAN ANALIZADO PISOS DE MÁS DE UNA ENTIDAD.

Fluctuación del precio de los inmuebles entre entidades			
Ciudad	Banco	Banco	Diferencia %
Castellón	Banco Sabadell (102143,54)	BBVA (61768,36)	65,36% (40375,18)
Pamplona	Banesto (174892,41)	La Caixa (109045,62)	60,38% (65846,79)
Tarragona	La Caixa (125565,59)	Banco Sabadell (117071,15)	7,25% (8494,44)
Vigo	Banesto (139645,86)	BBVA (101224,54)	37,95% (38421,32)



# RADIOGRAFÍA DEL SECTOR DE LA VIVIENDA E HIPOTECARIO EN LA ACTUALIDAD

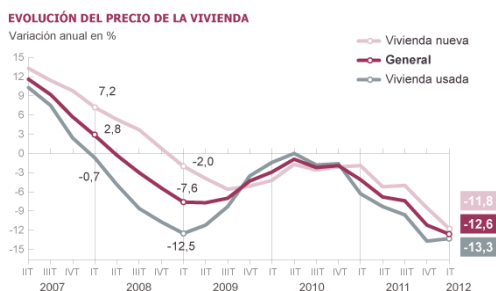
Una visión del panorama inmobiliario española nos da como resultado una serie de datos claves para entender la realidad actual.

## Desplome paulatino del precio de la vivienda pero poco apreciable

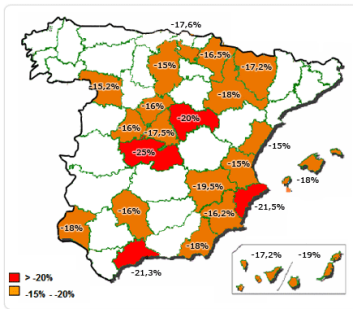
Según el índice de precios de vivienda (IPV) que publicó el INE a principios del pasado mes de junio, la vivienda libre se abarató de media un 12,6% en el primer trimestre de 2012 respecto al mismo periodo del año anterior, lo que supone su mayor descenso desde que la oficina estadística recoge estos datos en 2007, cuando estalló la burbuja inmobiliaria. Desde los máximos que alcanzó el índice del INE en el segundo trimestre de 2007, la vivienda se ha abaratado en un 25,6%.

El ritmo de caída del último año es superior también a todos los registrados en las últimas décadas por diferentes organismos oficiales y sociedades de tasación y se convierte en el mayor de la democracia en términos nominales.

Por tipo de vivienda, el precio de la nueva disminuyó el 11,8% en el primer trimestre de 2012, lo que supone también la tasa más baja del histórico, mientras que el de la usada se abarató el 13,3%. Los datos del arranque de 2012 acentúan el descenso del 11,2 % con el que terminó 2011. El abaratamiento comenzó en 2008, cuando los pisos bajaron un 5,4% de media, y continuó en 2009, con una caída del 4,3%, y en 2010, con una bajada del 1,9%, según el INE.



**Fuente: Ministerio de Fomento:** Evolución de los precios de vivienda nueva por provincias (1er trimestre 2008- 4º trimestre 2010).



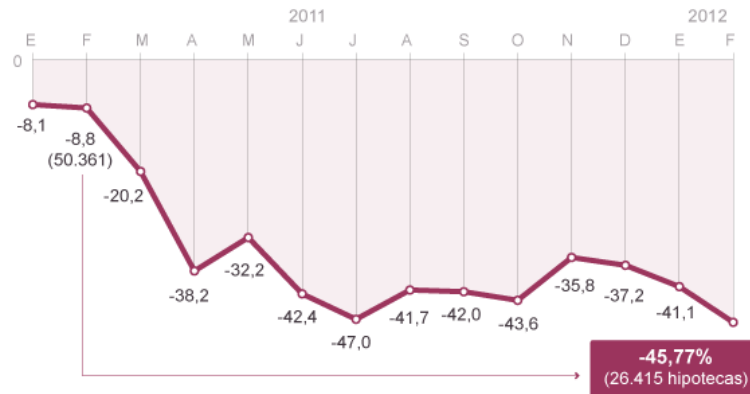
**Fuente: Ministerio de Fomento:** Evolución de los precios de vivienda usada (1er trimestre 2008- 4º trimestre 2010).

**Caída continua del número de hipotecas sobre vivienda.**

Pese a la caída de los precios de la vivienda, el número de hipotecas sobre viviendas se redujo un 45,7% en febrero respecto al mismo mes del año pasado. Se trata de la mayor caída desde que se publica esta estadística, en el año 2004. Con 26.415 concesiones de créditos, este indicador encadena 22 meses consecutivos de descenso en términos interanuales. La persistencia de la crisis y el cerrojo al crédito son los factores fundamentales que explican esta caída.

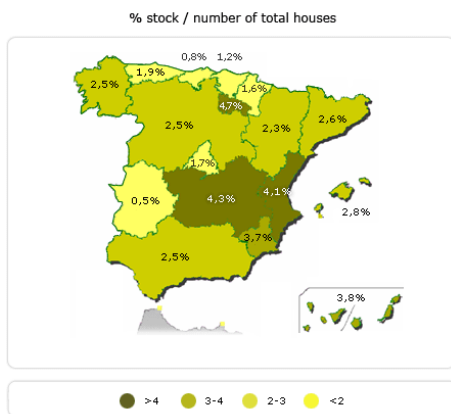
**HIPÓTECAS INMOBILIARIAS CONSTITUIDAS**

Viviendas urbanas. Variación con respecto al mismo mes del año anterior, en %



**La banca acapara el stock de vivienda**

Las entidades financieras se han convertido en las grandes inmobiliarias del país con inmuebles y suelo por valor de 85.000 millones de euros. Solo las entidades ya nacionalizadas BFA-Bankia, Novagalicia y Catalunya Caixa suman más de 50.000 viviendas en stock por un valor que rondaría los 15.000 millones de euros



**Fuente: Ministerio de Fomento:** Stock de vivienda en España.

### **Condiciones financieras de las hipotecas. El interés más alto**

Es sorprendente observar que, pese a todos estos datos negativos y a que el euribor está en mínimos históricos, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios alcanzó el 4,38%, un 8,4% más que en igual mes de 2011 y un 0,2% superior al registrado en marzo. El tipo de interés medio en las cajas fue del 4,53% y el plazo medio de 23 años, mientras que en los bancos fue del 4,54%, con un plazo medio de 23 años. Todo ello es consecuencia de que los bancos aplican diferencia más elevados, lo que encarece la hipoteca que se ajusta así a la bajada relativa del precio.

Por su parte, En cuanto al importe medio de las hipotecas, Durante el mes de abril de 2012 el importe medio de las hipotecas aprobadas bajó ya de la barrera psicológica de los 100.000 euros, situándose en 99.662 euros un 7,1% menos que en el mismo periodo de 2011, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Esta cantidad, en pleno 'boom' inmobiliario, rondó el entorno de los 150.000 euros.

## LA CRECIÓN DEL “BANCO MALO” Y SUS CONSECUENCIAS PARA LOS CONSUMIDORES

El eje fundamental de las últimas reformas del sistema financiero tienen como propósito sanear los balances de las entidades lastrados por activos inmobiliarios que ya no valen lo que la banca había tasado. El objetivo es que el valor contable se asemeje al valor real y así impulsar que la banca saque a precios más bajos su stock en vivienda. Para ello el Real Decreto Ley 2/2012 obliga en general a que la banca aporte en sus balances una serie de coberturas dependiendo en general de que el activo en su poder sea suelo, promociones en construcción, viviendas. El propio Ministro de Economía ya previó que esta operativa iba a suponer a las entidades unos 50.000 millones de euros.

Posteriormente, tras la “intervención” de Bankia por el FROB, en mayo de 2012, apareció un nuevo Real Decreto Ley que volvía a pedir más provisiones por activos, esta vez incluso por los que no tuvieran ningún problema de morosidad. Además preveía la creación, el próximo 24 de agosto de un denominado “banco malo”. A través de esta entidad, todas las entidades de crédito que pidan ayudas públicas para recapitalizarse tendrán que traspasar sus activos "dañados" a una sociedad” de gestión externa, que en el caso de las entidades nacionalizadas será compartida. En definitiva, inyectar dinero público a las entidades financieras a cambio de los 'activos tóxicos'.

Ya ha habido experiencias en otros países. La Agencia Nacional de Gestión de Activos (NAMA, por sus siglas en inglés) fue el banco malo irlandés, creado en 2010 para aglutinar todos los préstamos inmobiliarios tóxicos de todas las entidades del país. Pagó cerca de 32.000 millones de euros por la cartera de inmuebles mientras que su valor contable asciende a unos 74.000 millones de euros. Precisamente a raíz de la creación del banco malo, Irlanda fue intervenida dado que provocó una quiebra del sistema público.

El “banco Malo” puede suponer una caída en los precios de la vivienda. Al menos este es el objetivo pretendido. Esta bajada de precios en la vivienda de las entidades de crédito arrastrará a la baja el mercado de vivienda de los particulares.

Esto tendrá un efecto claro en los consumidores. En primer lugar porque estarán pagando una hipoteca por un bien que se habrá depreciado considerablemente desde que se adquirió.

En segundo lugar, esto puede tener un efecto negativo en aquellos consumidores que, agobiados por el pago de su hipoteca, decidan vender la vivienda para saldar su préstamo (o bien se subaste en un procedimiento hipotecario). En tal caso se verán obligados a bajar su precio muy por debajo del valor de tasación, lo que puede repercutir en que quede deuda pendiente de pago.

Por tanto, aunque logre descenderse el valor exageradamente inflado de la vivienda, sigue sin resolverse el grave problema hipotecario para cientos de miles de familias. Toda creación de un “banco malo” debe venir acompañada de propuestas para este colectivo de consumidores endeudados y en situación de riesgo.

# **PRECIOS Y OFERTAS HIPOTECARIAS DE LAS VIVIENDAS DE BANCOS Y CAJAS**

**UN ESTUDIO COMPARATIVO POR CIUDADES CON LAS  
OFERTAS DE VIVIENDA DE LOS PARTICULARES**

## **INFORME ANEXO**



**ADICAE**  
Asociación de Usuarios de  
Bancos, Cajas y Seguros

Equipo Técnico de ADICAE  
Julio de 2012

**ANEXO**  
**PRECIOS Y OFERTAS HIPOTECARIAS DE LAS VIVIENDAS DE**  
**BANCOS Y CAJAS.**  
**ESTUDIO COMPARATIVO POR CIUDADES CON LAS OFERTAS**  
**DE VIVIENDA DE LOS PARTICULARES**

**Objetivo y metodología**

El objetivo de este Informe es analizar la situación de las viviendas y las condiciones financieras que se ofrecen en un mercado hipotecario altamente distorsionado. Como se demuestra en el Informe, esta distorsión perjudica al consumidor.

En primer lugar el Informe analiza un total 32 viviendas, comparando el precio de coste de las que venden los bancos a través de sus inmobiliarias, con las que venden los particulares. Para ello se han acudido a 13 ciudades españolas. En algunos casos en una misma ciudad se han analizado varias ofertas financieras de distintas entidades. El resultado es una notable distorsión entre los precios de la vivienda de las distintas entidades, una fluctuación que perjudica a los consumidores que desean acceder a una vivienda.

Se han comparado viviendas de 6 entidades: Santander, BBVA, La Caixa, Banesto, Banco Sabadell y Banco Popular, a través de sus respectivas inmobiliarias.

En segundo lugar hemos analizado las condiciones financieras que la banca concede a los pisos de su propiedad, comparándola con las condiciones financieras que ofrece cuando la vivienda es de un particular. Se han comparado ofertas financieras de varias entidades, entre ellas: Santander, BBVA, La Caixa, Banesto, Banco Sabadell y Banco Popular.

Como conclusión a este punto, se demuestra que existe una clara discriminación en las condiciones financieras, ya que las que ofrece la banca para sus pisos son mejores que las que ofrece para las viviendas de los particulares. Si aplicara las mismas condiciones, independientemente de si es vivienda propiedad del banco o ajena, el consumidor comprador obtendría un ahorro importante.

## Madrid

### 1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria

- El primer inmuebles está en [Ana de Austria, 14](#) pertenece a [Aliseda](#), la inmobiliaria del **Banco Popular**.
- El piso una superficie de 64 m<sup>2</sup> y una habitación.
- El **precio es de 326.000€**,
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 5.093,75€/m<sup>2</sup>.

### 2.- Condiciones y precio del piso del particular.

- El piso del particular está situado en [Ana de Austria, 52](#)
- Tiene 69 m<sup>2</sup> y una habitación.
- **Precio de venta 295.323€**,
- El precio medio del inmueble es de 4.280€/m<sup>2</sup>
- El piso del particular es 4 metros más grande y 30.677€ más barato.

### 3.- Condiciones financieras para la compra del piso del Banco Popular.

Por la compra del piso propiedad del Banco Popular, la entidad ofrece las siguientes condiciones:

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 40 años.
- Periodo de carencia de 24 meses.
- El interés del primer año será del Euríbor + 0,50% y el resto de años del Euríbor + 1,25%.
- Comisión de apertura del 0,50%. Gastos de estudio del 0,25%
- Los gastos de la hipoteca se incluirán en el importe de la misma ( suelen ser de un 11% de la cantidad solicitada). Cuidado por que de éste modo nuestra cuota será mayor.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Coste total de la hipoteca del Banco Popular por la adquisición de su piso: 409.280€.

### 4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular:

**a) Para viviendas que no son propias del Banco Popular, nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Financiación del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).
- Interés durante los 6 primeros meses: I.R.P.H. +2,50%. \*Cláusula suelo del 6%.
- Interés para el resto de años: I.R.P.H. +3,50%. Revisión anual. \*Cláusula suelo del

6%.

- Comisión de apertura 2%. Gastos de Estudio: 0,50%.
- Plazo: Máximo de 40 años.
- Sin periodo de carencia.

**Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

El coste total de la hipoteca concedida por el Banco Popular para una vivienda de un particular es de 536.009,64 euros.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Popular obtendríamos éste cuadro:**

Las condiciones ventajosas que ofrece el Banco Popular para la adquisición de su inmueble si se aplicaran a los préstamos para la compra de vivienda de un particular supondrían un ahorro para el consumidor de 206.375,68€. Un 61,81% de ahorro.



## BARCELONA

### 1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria

- El inmueble es propiedad de BBVA
- El primer inmuebles está en calle Corsega, 537
- El piso tiene 67m<sup>2</sup> y 3 habitaciones
- El **precio es de 409.530€.**
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 6.112,38€/m<sup>2</sup>.

### 2.- Condiciones y precio del piso del particular:

- El piso del particular está situado en [Corsega, 211](#).
- Tiene 78m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- **Precio de venta 274.800€.**
- El precio medio del inmueble es de 3.523€/m<sup>2</sup>.
- El piso del particular es 11 metros más grande y 134.730€ más barato.

### 3.- Condiciones financieras para la compra del piso de BBVA

Las condiciones hipotecarias que ofrece el BBVA para la adquisición de sus inmuebles son las siguientes:

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 30 años.
- Sin comisión de apertura.
- Interés durante el primer año 3,118%
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,75%.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Coste total de la hipoteca del BBVA por la adquisición de su piso: 495.027.39 euros

### 4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular (no propiedad del BBVA):

a) **Para viviendas que no son propias del BBVA, nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Interés primer año: 3,4690%

- Interés resto de años. Euríbor + 3,20%
- Comisión de apertura 0,60%
- Plazo: 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

El coste total de la hipoteca sería de 578.235,91€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas propiedad del BBVA obtendríamos éste cuadro:**

- Sin comisión de apertura.
- Interés durante el primer año 3,118%
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,75%.

**Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Si se aplican a las viviendas de un particular las mismas condiciones hipotecarias ventajosas que da el BBVA para la compra de sus inmuebles supondrían un ahorro para el consumidor de 85.584,24€ (17,37%).

## ZARAGOZA

### **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria**

- El piso está ubicado en Avenida Cataluña, 148 pertenece a Servihabitat (la inmobiliaria de La Caixa),
- Tiene 69m<sup>2</sup> y dos habitaciones.
- Tiene un valor de 161.200€
- Precio medio del inmueble de 2.336,23€/m<sup>2</sup>

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular**

- El inmueble sito en Avenida Cataluña, 100
- Tiene 70 m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Tiene un precio 93.000€
- Precio medio del inmueble 1.329€/m<sup>2</sup>
- **El precio de la vivienda del banco supera en 68.200€ (73,33%) al del piso del particular.**

### **3.- Condiciones financieras para la compra del piso de La Caixa**

La hipoteca que ofrece La Caixa para la compra de éste piso es la siguiente:

- Financiación hasta el 100%
- Plazo hasta 30 años
- Interés durante el primer año: 3,25%.
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,75%.
- Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).
- Carencia de 5 años.

El coste total de la hipoteca, que asciende a 195.663,52€.

#### **4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular:**

**a) Para viviendas que no son propias de La Caixa, esta entidad nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Interés primer año: 3,25%.
- Interés resto de años: Euríbor + 1,90%
- Sin comisión de apertura.
- Carencia: 12 meses.
- Plazo: 30 años.

##### **Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

El coste hipotecario sería de 115.320,25€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Popular obtendríamos éste cuadro:**

- Interés durante el primer año: 3,25%.
- Interés durante el resto de años: 1,75%.
- Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).
- Carencia de 5 años.

El coste total de la hipoteca ascendería a 112.689,69€. En ésta ocasión el ahorro sería muy pequeño, 2.620,56€ (2,33%). Existe muy poca diferencia de condiciones, para mejorar dichas condiciones el usuario debe contratar varios productos de la entidad. Lo que supone un coste añadido.

# VALLADOLID

## **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria Banesto**

- **Piso ubicado en** calle Mariano Miguel López 16, pertenece a la inmobiliaria Casaktúa, el portal inmobiliario de Banesto.
- Tiene 62m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Tiene un precio de 111.600€
- Precio medio del inmueble 1.800€/m<sup>2</sup>
- Las condiciones hipotecarias que ofrece Banesto para la compra de sus inmuebles son estas:

## **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular está en Mariano Miguel López s/n.
- El inmueble tiene una superficie de 70m<sup>2</sup> y cuenta con 3 habitaciones.
- Precio medio del inmueble 1.944€/m<sup>2</sup>
- Tiene un precio de 83.000€
- El precio de venta del inmueble del banco es 28.600€ más caro (34,45%) que el del particular.

## **3.- Condiciones financieras para la compra del piso de la inmobiliaria de Banesto.**

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 30 años.
- Interés durante el primer año: 2,60%.
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%).
- Sin carencia.

### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Con estos datos obtenemos que el coste de la hipoteca ofrecida por Banesto es de 128.356,31€.

## **4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular:**

a) **Para viviendas que no son propias de Banesto, nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Interés del primer año: 3,30%.
- Interés para el resto de años: Euríbor + 2,25%.
- Comisión de apertura: 0,75%
- Sin periodo de carencia.
- Plazo: 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Sabemos que el coste total de la hipoteca sería de 107.009,69€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del banesto obtendríamos éste cuadro:**

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 30 años.
- Interés durante el primer año: 2,60%.
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%).
- Sin carencia.

El coste de la hipoteca sería de 102.725,45€.

**El inmueble del particular resultaría 4.284,24€ más barato (4,17%) si se le aplicaran las condiciones de hipoteca para la compra de viviendas de la entidad.**

#### **VALENCIA**

Analizamos dos inmuebles sitios en la calle Amparo Ballester.

#### **1.-Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria**

- El primer inmueble está en Amparo Ballester, 28 pertenece a Solvia, la inmobiliaria del **Banco Sabadell**.
- El piso tiene una superficie de 70,55m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- El precio es de 215.000€.
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 3.047,48€/m<sup>2</sup>.

#### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular está situado en Amparo Ballester s/n.
- Tiene 71m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Precio de venta 149.000€.**
- El precio medio del inmueble es de 2.099€/m<sup>2</sup>.
- El piso del particular tiene una superficie muy similar que el inmueble del banco y es

66.000€ más barato(44,29%) . Las mejores condiciones que da el Banco para la adquisición de sus inmuebles darían como resultado un ahorro de 16.268,84€ (8,92%).

### **3.-Condiciones financieras para la compra del piso del Banco Sabadell.**

Por la compra del piso del Banco Sabadell, la entidad ofrece las siguientes condiciones:

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 40 años.
- Sin periodo de carencia.
- El interés del primer año será del 2,90% y el resto de años del Euríbor + 0,90% \* Cláusula suelo del 2,90%.
- Comisión de apertura del 0,50%.

**Cálculo del coste financiero.** (Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

### **4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular:**

**a) Para viviendas que no son propias del Banco Sabadell, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

-Financiación del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).

- Interés durante el primer año del 4,50%.
- Interés para el resto de años del Euríbor + 2,50% \*Cláusula suelo del 3,50%.
- Plazo de 30 años.
- Sin carencia.
- Comisión de apertura: del 1%
- Plazo: 30 años.
- Sin carencia.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca sería de 198.715,30€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Sabadell obtendríamos éste cuadro**

El coste ascendería a 182.446,46€. La aplicación de las mejores condiciones hipotecarias

supondría un ahorro 16.268,84€ (8,92%).

## MÁLAGA

En Málaga encontramos dos pisos de características similares situados en la misma calle.

### **1.-Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria.**

- El primer piso está situado en la Carretería, 69 pertenece a Altamira, la inmobiliaria del Banco Santander.
- El inmueble tiene una superficie de 50€/m<sup>2</sup> y una habitación.
- El precio es de 148.447€.**
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 2.968,98€/m<sup>2</sup>

El Banco Santander, mediante su inmobiliaria [Altamira](#), oferta un inmueble en el nº 69 con un precio de 148.447€, el piso tiene una superficie de 50m<sup>2</sup>, de los cuales 35 son útiles (precio medio del inmueble 2.968,98€/m<sup>2</sup>) y dispone de una habitación.

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular está situado en Carretería s/n.
- Tiene 50m<sup>2</sup> y una habitación.
- Precio de venta 89.500€.**
- El precio medio del inmueble es de 2.238€/m<sup>2</sup>.

Las condiciones hipotecarias para la compra de viviendas de la entidad supondrían un ahorro de 4.052,56€ (3,71%). Las condiciones hipotecarias para la compra de viviendas de la entidad supondrían un ahorro de 4.052,56€ (3,71%). El precio del inmueble del banco es 58.947€ (65,86%) más caro que el del particular.

### **3.-Condiciones financieras para la compra del piso del Banco Santander.**

Las condiciones hipotecarias del Banco Santander para los pisos que comercializa Altamira son:

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 40 años.
- Interés durante el primer año del 3%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,75%.
- Comisión de apertura del 0,2%
- Sin carencia.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca es de 180.666,14€.

### **4.-Condiciones financieras para la compra del piso del particular.**

a) **Para viviendas que no son propias del Banco Santander, nos ofrecen las siguientes condiciones:**



- Financiación del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).
- Interés durante el primer año del 3,25%.
- Interés durante el resto del Euríbor +2,00%.
- Comisión de apertura: 1%.
- Sin carencia.
- Plazo: 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca sería de 113.199,62€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Sabadell obtendríamos éste cuadro**

El coste de la hipoteca sería de 109.147,06€. La aplicación de estas condiciones supondría un ahorro de 4.052,56€ (3,71%).

### CASTELLÓN

Comparamos pisos ubicados en Castellón capital. Los tres primeros están en el Parque del Oeste.

#### **1.-a Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (BBVA).**

- El primer piso está en Parque del Oeste, 2, pertenece a **BBVA vivienda**.
  - El inmueble tiene una superficie de 65m<sup>2</sup> y tiene 3 habitaciones.
  - El precio es de 50.000€.**
  - El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 769.23€.
- El primero es propiedad del BBVA, está situado en el numero 2. Su precio asciende a 50.000€, tiene 65m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble 769,23€/m<sup>2</sup>) y 3 habitaciones.

#### **2. Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular está situado en Parque del Oeste s/n.
- Tiene 64m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Su precio es de 69.600€.**
- El precio medio del inmueble asciende a 1.087.05€/m<sup>2</sup>.

**Las condiciones ventajosas que se aplican para las viviendas de la entidad supondrían un ahorro de 15.871,20€ (18,65%) en el caso del BBVA y de 18.571,56€ (21,47) en el**

## **Banco Sabadell.**

### **3.-a Condiciones financieras para la compra del piso del BBVA.**

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de hasta 40 años.
- Periodo de carencia de hasta 5 años.
- El interés del primer año será del 3.118%.
- El interés del resto de años será del Euríbor + 1.75%.
- Sin comisión de apertura.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste total es de 61.768,36€.

### **1.-b Condiciones y precio del piso del Banco Sabadell.**

- El inmueble está en Parque del Oeste, pertenece a Solvia, la inmobiliaria del **Banco Sabadell**.
- El piso tiene una superficie de 70m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- El precio del inmueble es de 82.400€.**
- El precio medio del inmueble es de 1.177.14€/m<sup>2</sup>.

### **3.-b Condiciones financieras para la compra del piso del Banco Sabadell.**

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de 30 años
- Interés durante el primer año del 2,90%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 0,90% \* Cláusula suelo del 2,90%.
- Comisión de apertura del 0,50%.
- Sin carencia.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Con esos datos obtenemos que el coste total de la hipoteca asciende a 102.143,54€.

### **4.-a Condiciones financieras para la compra del piso del particular.**

#### **a) Para viviendas que no son propias del BBVA.**

- Financiación de hasta el 80%.

- Interés durante el primer año del 3.4690%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 3.20%.
- Comisión de apertura del 0.60%.
- Plazo 30 años.
- Periodo de carencia de 12 meses.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste total de la hipoteca concedida por el BBVA sería de 100.980,61€.

**b) Si al inmueble particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Sabadell obtendríamos el siguiente cuadro:**

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste total de la hipoteca concedida por el BBVA sería de 85.109,41€. Las mejores condiciones hipotecarias suponen un ahorro de 15.871,20€ (18,65%).

#### **4.-b Condiciones financieras para la compra del piso del particular.**

**a) Para viviendas que no son propias del Banco Sabadell.**

- Financiación del 80%(menor valor entre tasación y precio de compra)
- Interés del primer año del 4,50%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 2,50% \*Cláusula suelo del 3,50%.
- Plazo de 30 años
- Sin carencia.
- Comisión de apertura: 1%.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste total de la hipoteca sería de 105.062,65€.

**b) Si al inmueble particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banco Sabadell obtendríamos el siguiente cuadro:**

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste total ascendería a 86.491,09€. La aplicación de esas condiciones supondría un ahorro de 18.571,56€ (21,47%).

## PAMPLONA

En Pamplona hemos analizado la misma vivienda (en la misma calle y número) en propiedad de dos entidades de crédito distintas (La Caixa y Banesto). La primera conclusión es que, comparadas con el piso del particular siguen siendo más caras. En segundo lugar, la diferencia de precio entre ambas entidades es notable: 90.000 euros la casa de La Caixa y 135.000 Banesto.

## **LA CAIXA**

### **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria La Caixa**

Edificio, en la calle Doctor Labayen, 9. Pertenece a La Caixa.

Su superficie de 79m<sup>2</sup> y tiene 3 habitaciones.

Su precio es de 90.000€

Precio medio del inmueble 1.139,24€/m<sup>2</sup>

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular**

- Edificio también situado en la calle Doctor Labayen, 9
- El inmueble tiene una superficie de 79m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- El precio de venta es de 116.000€.
- Precio medio del inmueble 2.477€/m<sup>2</sup>

### **3.- Condiciones financieras para la compra del piso de La Caixa.**

Por la compra del piso propiedad de La Caixa, la entidad ofrece las siguientes condiciones:

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de 30 años ampliable hasta 40.
- Interés durante el primer año: 3,25%.
- Interés durante el resto de años: 1,75%.
- Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).
- Carencia de 5 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Obtenemos un coste total de 109.045,62€

### **4.- Condiciones financieras de La Caixa para la compra del piso del particular:**

**a) Para viviendas que no son propias de La Caixa, nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Financiación hasta del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).
- Interés durante el primer año del 3,25%.
- Interés para el resto de años del Euríbor + 1,90%.
- Sin comisión de apertura.
- Carencia: 12 meses.
- Plazo: 30 años.

### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

#### **b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas de La Caixa obtendríamos éste cuadro:**

Si para comprar un piso de un particular La Caixa diera las mismas condiciones financieras que ofrece para los pisos de su propiedad, obtendríamos un ahorro del total del coste del 1,80%

- Financiación hasta del 100%.
- Plazo de 30 años ampliable hasta 40.
- Interés durante el primer año: 3,25%.
- Interés durante el resto de años: 1,75%.
- Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).
- Carencia de 5 años.

### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

Con las mismas condiciones que ofrece La Caixa para sus propios pisos, la financiación de un piso de un particular saldría un ahorro de 1,80%  $142.697,49 - 140.177,97 = 2.519,52$  euros.

## **BANESTO**

### **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (Banesto)**

- Edificio también situado en la calle Doctor Labayen, 9
- Con una superficie de 79m<sup>2</sup> y dispone de 3 habitaciones.
- Cuesta 135.822€,
- Precio medio del inmueble 1.719,26€/m<sup>2</sup>

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular**

- Edificio también situado en la calle Doctor Labayen, 9
- El inmueble tiene una superficie de 79m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- El precio de venta es de 116.000€.
- Precio medio del inmueble 2.477€/m<sup>2</sup>

### **3.- Condiciones financieras para la compra del piso propiedad de Banesto**

Las condiciones de Banesto para la compra del inmueble son:

- Financiación a 30 años
- Financiación hasta el 100%
- Interés durante el primer año: 2,60%
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%)
- Sin carencia.

El coste hipotecario es de 174.892,41€.

#### **4.- Condiciones financieras de Banesto para la compra del piso del particular:**

**a) Para viviendas que no son propias del Banesto, nos ofrece las siguientes condiciones:**

- Interés del primer año: 3,30%.
- Interés para el resto de años: Euríbor + 2,25%.
- Comisión de apertura: 0,75%
- Sin periodo de carencia.
- Plazo: 30 años.

##### **Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

El coste total de la hipoteca sería de 149.382,57€.

**b) Si al inmueble del particular se le aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de viviendas del Banesto obtendríamos éste cuadro:**

- Interés durante el primer año: 2,60%.
- Interés durante el resto de años: Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%).
- Sin carencia.
- Comisión de apertura: 0,50%.

##### **Cálculo del coste financiero.**

(Suponemos una financiación del 80% y un plazo de 30 años.)

El coste total hipotecario es de 134.335,44€.

Si aplicamos a la compra del piso del particular las mejores condiciones financieras que ofrece Banesto para la adquisición de viviendas de su propiedad supondrían un ahorro al consumidor de 15.047,13€ (11,20%).

## TARRAGONA

Encontramos tres pisos situados en la calle República Argentina.

Por lo que vemos en Internet podemos asegurar, casi con absoluta certeza que los inmuebles que vamos a ver son embargados, a excepción del inmueble del particular.

### **1.-a Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (Banco Sabadell).**

-El primer inmueble está ubicado en Argentina, 3 pertenece a Solvia, la inmobiliaria del **Banco Sabadell**.

-El piso tiene una superficie de 72m<sup>2</sup> y dispone de 3 habitaciones.

-El **precio es de 95.000€**.

-El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 1.319,4€/m<sup>2</sup>.

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

-El piso del particular se sitúa en Argentina, 11.

-Tiene 72m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.

-Su **precio de venta es de 84000€**.

-El precio medio del inmueble es de 1.166,6€/m<sup>2</sup>.

**Las mejores condiciones hipotecarias suponen un ahorro para el consumidor de 23.034,72€ (22,22%) en el caso del Banco Sabadell y de 1.830,48€ (1,79%) en el de La Caixa.**

### **3.-a Condiciones financieras para la compra del piso del banco (Banco Sabadell).**

Por la compra del piso propiedad del Banco Sabadell, la entidad ofrece las siguientes condiciones:

-Financiación hasta del 100%

-Interés durante el primer año: 2,90%.

-Interés durante el resto de años: Euribor + 0,90% \* Cláusula suelo del 2,90%.

-Comisión de apertura: 0,50%.

-Sin carencia.

-Plazo de 30 años

### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).



Por lo tanto el coste es de 117.071,15€.

### **1.-b Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (La Caixa).**

-El inmueble está ubicado en Argentina, 11 pertenece a Servihabitat, la inmobiliaria de **La Caixa**.

-El piso tiene una superficie de 72m<sup>2</sup> y cuenta con 3 habitaciones.

-Su **precio es de 108.120€**.

-El precio medio del inmueble es de 1.501,6€/m<sup>2</sup>.

El segundo piso lo vende La Caixa por 108.120€, al igual que el anterior tiene 72m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble 1.501,6€/m<sup>2</sup>) y cuenta con 3 habitaciones.

### **3.-b Condiciones financieras para la compra del piso del banco (La Caixa).**

Las condiciones que ofrece La Caixa para la compra de sus inmuebles son:

-Interés durante el primer año del 3,25%.

-Interés durante el resto de años del 1,75%.

-Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).

-Carencia de 5 años.

-Plazo de 30 años

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste de la hipoteca asciende a 125.565,59€.

### **4.-a Condiciones financieras para la compra del piso del particular (Banco Sabadell).**

**a) Para viviendas que no son propias del Banco Sabadell, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

Financiación del 80%(menor valor entre tasación y precio de compra)

-Interés del primer año del 4,50%.

-Interés durante el resto de años del Euríbor + 2,50% \*Cláusula suelo del 3,50%.

-Plazo de 30 años

-Sin carencia.

-Comisión de apertura: 1%.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca sería de 126.690,45€.

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas del Banco Sabadell obtendríamos el siguiente cuadro:**

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca sería de 103.655,73€. Esto supondría un ahorro de 23.034,72€ (22,22%).

**4.-b Condiciones financieras para la compra del piso del particular (La Caixa).**

**a) Para viviendas que no son propias de La Caixa, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Financiación hasta del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).
- Interés durante el primer año del 3,25%.
- Interés para el resto de años del Euríbor + 1,90%.
- Sin comisión de apertura.
- Carencia: 12 meses.
- Plazo: 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de La Caixa obtendríamos el siguiente cuadro:**

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años).

El coste total de la hipoteca asciende a 102.498,45€.La aplicación de estas condiciones supondría un ahorro de 1.830,48€ (1,79%).

## **BURGOS**

### **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria**

- El inmueble está situado en S. Francisco, 4, pertenece a Servihabitat, la inmobiliaria de La Caixa.
- El piso tiene una superficie de 49m<sup>2</sup> y una habitación.
- El precio es de 130.000€.
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble es de 2.653€/m<sup>2</sup>).

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular está situado en S. Francisco, 56.
- Tiene 50m<sup>2</sup> y una habitación.
- Su precio es de 126.000€.
- El precio medio del inmueble es de 2.520€/m<sup>2</sup>.

**.Las mejores condiciones aplicadas en la compra de viviendas de la entidad supondrían un ahorro de 2.142,24 (1,40%), una cantidad muy pequeña.**

**El piso del banco es 4.000€ (3,17%) más caro que el del particular.**

### **3.- Condiciones financieras para la compra del piso del banco (La Caixa).**

Las condiciones de la hipoteca de la Caixa son las siguientes:

- Financiación hasta del 100%.
- Interés durante el primer año del 3,25%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,75%.
- Bonificación de hasta el 0,75 del diferencial por la contratación de distintos productos (el estudio lo realizamos sin ninguna bonificación).
- Periodo de carencia de 5 años.
- Plazo de hasta 40 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Así pues, el coste de la hipoteca asciende a 158.027,31€.

### **4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular.**

**a) Para viviendas que no son propias de La Caixa, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Financiación del 80% (menor valor entre tasación y precio de compra).
- Interés primer año del 3,25%.
- Interés resto de años del Euríbor + 1,90%
- Sin comisión de apertura.
- Carencia: 12 meses.
- Plazo: 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste sería de 155.340,66€.

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de La Caixa obtendríamos el siguiente cuadro:**

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Si se aplicaran las condiciones financieras de La Caixa para sus propias viviendas a las viviendas ajenas de particular, el consumidor ahorraría de coste total, 2.142.24 euros (1,40%).

### **VITORIA**

#### **1.- Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (BBVA).**

- El primer piso está en Ariznavarra, 29 pertenece a BBVA vivienda.
- Tiene una superficie de 67m<sup>2</sup> y 2 habitaciones.
- Su precio es de 135.000€.
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble es de 2.014.92€/m<sup>2</sup>)

#### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

Un particular vende su piso en la calle La Bara nº22, en la zona de Ariznavarra.

- El piso del particular se encuentra en La Baranda, 22.
- Tiene 62m<sup>2</sup> y 2 habitaciones.
- Su precio de venta es de 130.000€.
- El precio del m<sup>2</sup> (precio medio del inmueble) es de 2.096,77€/m<sup>2</sup>.

**La aplicación de las mejores condiciones supondría un ahorro para el consumidor de 26.800,32€ (17,00%).**

**El piso del banco es 5.000€ (3,84%) más caro.**

### **3.- Condiciones financieras para la compra del piso del BBVA**

- Financiación hasta del 100%.
- Sin comisión de apertura.
- Interés durante el primer año del 3,118%
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,75%.
- Plazo de 30 años.
- Sin carencia.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Coste total de la hipoteca del BBVA para la adquisición de su piso: 161.451,67€.

### **4.-Condiciones financieras para la compra del piso del particular**

**a) Para viviendas que no son propias de BBVA, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Interés primer año del 3,4690%
- Interés resto de años del Euríbor + 3,20%
- Comisión de apertura 0,60%
- Plazo: 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

**El coste de la hipoteca sería de 184.492,99€.**

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de BBVA obtendríamos el siguiente cuadro:**

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste ascendería a 157.692,67€. Si se aplicaran las condiciones financieras de BBVA para sus propias viviendas a las viviendas ajenas de particular, el consumidor ahorraría de coste total, 26.800,32€ (17%).

**MURCIA**

### **1.-Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (Banesto).**

- El inmueble está en Plutón, 9 pertenece a Casaktua, la inmobiliaria de Banesto.
- Tiene una superficie de 69.15m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Su precio es de **58.900€**.
- El precio medio del inmueble es de 851.77€/m<sup>2</sup>.

### **2.- Condiciones y precio del piso del particular.**

- El inmueble del particular está en Plutón, 5.
- Tiene 75m<sup>2</sup> y 3 habitaciones.
- Su precio de venta es de 94.000€.
- El precio medio del inmueble es de 1.253.33€/m<sup>2</sup>.

**Las mejores condiciones hipotecarias para la compra de viviendas de la entidad supondrían un ahorro de 11.760,20€. (10,73%).**

### **3.-Condiciones financieras para la compra del piso del banco (Banesto).**

Las condiciones que ofrece Banesto en la hipoteca de éste piso son estas:

- Interés durante el primer año del 2,60%
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%)
- Sin carencia.
- Plazo de 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Por lo que el coste será de 69.168,95€.

Investigando por [Internet](#) confirmamos que se trata de un inmueble embargado.

**En la [web de Casaktua](#) nos informan de que la tasación inicial del inmueble era de 138.273€, por lo que el piso está muy por debajo de su valor.**

### **4.- Condiciones financieras para la compra del piso del particular.**

**a) Para viviendas que no son propias de Banesto, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Interés durante el primer año del 3,30%.
- Interés para el resto de años del Euríbor + 2,25%.
- Comisión de apertura del 0,75%

- Sin periodo de carencia.
- Plazo: 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste hipotecario sería de 121.338,65€.

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de Banesto obtendríamos el siguiente cuadro:**

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste de la hipoteca ascendería a 109.578,45€. Si se aplicaran las condiciones financieras de Banesto para sus propias viviendas a las viviendas ajenas de particular, el consumidor ahorraría de coste total de 11.760,02 euros. Un 10,73% más barato.

## VIGO

En la calle Travesía de Vigo se venden tres inmuebles.

### **1.-a Condiciones y precio del piso de la entidad bancaria (Banesto).**

- El primer inmueble está ubicado en Travesía de Vigo, 212, pertenece a Casaktua, la inmobiliaria de Banesto.
- Tiene 45m<sup>2</sup> y 2 habitaciones.
- Su precio es de 120.100€.
- El precio medio del inmueble es de 2.668,88€/m<sup>2</sup>.

### **2.-Condiciones y precio del piso del particular.**

- El piso del particular se sitúa en Travesía de Vigo s/n.
- Tiene 90m<sup>2</sup> y 4 habitaciones.
- Su precio de venta es de 92.000€.**
- El precio medio del inmueble es de 1.022.22€/m<sup>2</sup>.

### **3.-a Condiciones financieras para la compra del piso del banco (Banesto).**

Las condiciones de Banesto para la compra del inmueble son:

- Interés durante el primer año del 2,60%
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,45% (sin bonificación del 0,20%)
- Sin carencia.
- Plazo de 30 años.

#### **Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Obtenemos un coste 139.645,86€.

### **1.-b Piso del banco (BBVA).**

- El piso del BBVA se ubica en Travesía de Vigo, 205.
- Tiene una superficie 91m<sup>2</sup>. y 3 habitaciones.
- Su precio es de 83.100€.**
- El precio medio del inmueble es de 913.18€/m<sup>2</sup>.

### **3.b Condiciones financieras para la compra del piso del banco (BBVA).**

Las condiciones ofrecidas por el BBVA son:

- Sin comisión de apertura.
- Interés durante el primer año del 3,118%.
- Interés durante el resto de años del Euríbor + 1,75%.
- Periodo de carencia de 5 años.



-Plazo de 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

Por lo que el coste total sería de 101.224,54€.

**4.-a Condiciones financieras para la compra del piso del particular (Banesto)**

**a) Para viviendas que no son propias de Banesto, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Interés durante el primer año del 3,30%.
- Interés para el resto de años del Euríbor + 2,25%.
- Comisión de apertura del 0,75%
- Sin periodo de carencia.
- Plazo: 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de Banesto obtendríamos el siguiente cuadro:**

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

**4.-b Condiciones financieras para la compra del piso del particular (BBVA)**

**a) Para viviendas que no son propias de BBVA, nos ofrecen las siguientes condiciones:**

- Interés primer año del 3,4690%
- Interés resto de años delEuríbor + 3,20%
- Comisión de apertura de 0,60%
- Plazo: 30 años.

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste sería de 132.436,85€.

**b) Si al inmueble del particular se la aplicaran las mismas condiciones financieras que para la compra de las viviendas de BBVA obtendríamos el siguiente cuadro:**

**Cálculo del coste financiero.**

(Supondremos una financiación del 80% y un plazo de 30 años)

El coste ascendería a 111.925,97€.

Las mejores condiciones en la hipoteca de vivienda de la entidad suponen un ahorro de 20.510,88€ (18,33%).